

34



扫描二维码获取报告信息

房地产估价报告

(铜陵)皖天元[2019](房估)字第124号

估价项目名称: 铜陵市义安区五松镇湖畔人家B区4栋302室住宅房地
产市场价值评估(安徽省铜陵市)

委托方: 义安区人民法院

估价方: 安徽天元行房地产评估咨询有限公司

估价人员: 王伟宏、易晓芳

估价作业日期: 2019/9/3 - 2019/9/12

报告备案编号: 669439385512

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2019/9/17

房地产估价报告

估价报告编号：（铜陵）皖天元[2019]（房估）字第 124 号

估价项目名称：铜陵市义安区五松镇湖畔人家 B 区 4 栋 302 室
住宅房地产市场价格评估（安徽省铜陵市）

估价委托人：义安区人民法院

房地产估价机构：安徽天元行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王伟宏（注册号：3420040046）
易晓芳（注册号：3420120016）

估价报告出具日期：二〇一九年九月十二日

致估价委托人函

义安区人民法院：

受贵方委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》，安徽天元行房地产评估咨询有限公司对贵方委托评估的位于铜陵市义安区五松镇湖畔人家B区4栋302室住宅房地产在价值时点的公开市场价格进行了评估，在认真分析和详细测算之后，现将估价结果报告如下：

一、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

本报告估价对象为位于铜陵市义安区五松镇湖畔人家B区4栋302室住宅房地产，建筑面积为107.31平方米。房屋产别为私有房产，至价值时点该房地产权利人为邵刚克。其具体状况详见《房地产评估结果一览表》。

三、价值时点：

本次评估，以估价人员完成对估价对象的现场查勘之日，即2019年9月3日作为价值时点。

四、价值类型：

本报告评估结果为估价对象在价值时点的公开市场价值。

五、估价方法：

根据估价对象特点及评估目的，采用比较法和收益法对房地产价格进行评估。

六、估价结果：

估价对象铜陵市义安区五松镇湖畔人家B区4栋302室住宅房地产在价值时点、未设定法定优先受偿权下的公开市场价值为（详见《房地产评估结果一览表》）：

总 金 额：67.09 万元

大 写：陆拾柒万零玖佰元整

建筑面积：107.31 平方米

房地产单价：6252 元/平方米

货币种类：人民币

七、特别提示：

该估价报告应用的有效期自提交报告之日起壹年内。如超过有效期，本估价报告的房地产价值应作相应调整或重新估价。若在此有效期内，估价对象区域内房地产市场价格变动幅度较大，亦应对房地产价值进行再评估。

此致

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

法定代表人（签章）：



二〇一九年九月十二日

附表

房地产估价结果一览表

估价机构：安徽天元行房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：（铜陵）皖天元[2019]（房估）字第124号 价值时点：2019年9月3日

房地产权利人	估价对象名称	房地产权证	估价对象坐落	实际用途	设定用途	建筑结构	竣工年代(年)/总层数	所在层数/总层数	建筑面积 (m²)	房地产单价 (元/m²)	房地产总价 (万元)	备注
邵刚克	铜陵市义安区五松镇湖畔人家B区4栋302室	/	铜陵市义安区五松镇湖畔人家B区4栋302室	住宅	住宅	钢混结构	2002	3/6	107.31	6252	67.09	含地价

备注：1. 本次估价对象登记及权利状况依据委托方提供的《房屋权属档案资料摘抄单》及相关资料中所载。
 2. 本报告结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
 3. 其他参照估价报告中“注册房地产估价师声明”和“估价的假设和限制条件”。



安徽天元行房地产评估咨询有限公司

37

估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 义安区人民法院
 法定地址: 义安区五松镇人民大道 121 号
 联系人: 俞女士
 联系电话: 0562-8810830
 邮政编码: 244000

(二) 估价机构:

单位名称: 安徽天元行房地产评估咨询有限公司
 法定地址: 铜陵市铜官大道北段 1450 号
 房地产评估机构资格证书号/资质等级: AHJSG1730301/贰级
 法人代表: 甘方胜
 联系人: 易晓芳、王一宁
 联系电话: 0562-2808209
 邮政编码: 244000

(三) 估价目的:

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象:

1. 估价对象范围

估价对象范围为坐落于铜陵市义安区五松镇湖畔人家 B 区 4 栋 302 室住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

至估价时点, 估价对象尚未提供《房地产权证》。根据估价人员现场查勘及委托方提供的《房屋权属档案资料摘抄单》等资料, 其房地产权利人、房地坐落、实际用途、设定用途、证号、建筑面积、层数、结构、年代等房屋状况描述如下表 4-1。就房屋实物现状来看, 能满足居住之需要。

表 4-1 估价对象房屋状况明细表

房地产权利人	房地坐落	实际用途	设定用途	权证字号	建筑面积 (m ²)	所在层数 / 总层数	建筑物结构	竣工年代
邵刚克	铜陵市义安区五松镇湖畔人家 B 区 4 栋 302 室	住宅	住宅	2007 14111	107.31	3/6	钢筋混凝土结构	2002 年

3. 土地基本状况

估价对象的土地所有权属国家所有, 至价值时点, 估价对象尚未提供《国有土地使用证》。

4. 建筑物基本状况

本次估价对象为坐落于铜陵市义安区五松镇湖畔人家 B 区 4 栋 302 室, 其房地产权利人为邵刚克。其建筑物基本状况描述如下表 4-3。

45

表 4-2 估价对象建筑物状况明细表

建筑物名称	设施设备	建筑物结构	维护情况	所在楼层	总楼层	建筑面积 (m ²)	竣工年代	装饰装修
铜陵市义安区五松镇湖畔人家 B 区 4 栋 302 室	水、电齐全	钢筋混凝土	较好	3	6	107.31	2002 年	普通

5. 建筑物室内装饰装修状况

表 4-3 估价对象室内装饰装修状况明细表

客厅	木地板、乳胶漆墙面、石膏造型吊顶、展示柜 (鞋柜) 1 个
餐厅	木地板、乳胶漆墙面、石膏造型吊顶、展示柜 (储物柜) 1 个
厨房	地面砖、墙面砖、集成吊顶、橱柜 1 个、抽油烟机 1 个
房间 1	木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面、衣柜 1 个、空调 1 个
房间 2	木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面、衣柜 1 个、空调 1 个
卫生间	地面砖、墙面砖、集成吊顶、洗脸池 1 个、马桶 1 个、热水器 1 个

6. 权益状况因素分析:

本次评估, 根据委托方提供的资料表明, 无抵押权、租赁权、担保权、地役权、地上地下权他项权利存在。

(1) 土地权益状况描述与分析:

估价对象的土地所有权属国家所有, 至价值时点, 估价对象尚未提供《国有土地使用证》。

(2) 建筑物权益状况描述与分析:

根据估价人员现场勘察和委托方提供的资料表明, 本次估价对象为坐落于铜陵市义安区五松镇湖畔人家 B 区 4 栋 302 室住宅房地产, 未提供《房地产权证》。根据《房屋权属档案资料摘抄单》等资料, 其房地产权利人为邵刚克。

(五) 价值时点:

本次评估, 以估价人员完成对估价对象的现场查勘之日, 即 2019 年 9 月 3 日作为价值时点。

(六) 价值定义:

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》有关价值定义的介绍以及本次估价项目的特点, 本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。该价值等于假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押时, 法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额, 包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额, 以及其他法定优先受偿款。

根据委托方介绍, 估价对象在价值时点无注册房地产估价师应知悉的法定优先受偿款存在。

(七) 估价原则:

依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 遵守独立、客观、公正

对象房地产价格见下表:

表 4-4 房地产估价结果确定表

相关结果	估价方法	测算结果		估价结果	备注
		比较法	收益法		
铜陵市义安区五松镇湖畔人家B区4栋302室	总价(万元)	67.09	52.06	67.09	房地产价格取比较法评估结果为最终结果
	单价(元/m ²)	6252	4851	6252	
评估价值	总价(万元)	67.09	52.06	67.09	
	单价(元/m ²)	6252	4851	6252	

2、最终确定估价对象在价值时点未设定法定优先受偿权下的公开市场价值为(详见《房地产估价结果一览表》):

总金额: 67.09 万元
 大写: 陆拾柒万零玖佰元整
 建筑面积: 107.31 平方米
 房地产单价: 6252 元/平方米
 货币种类: 人民币

(十一) 估价人员:

参加估价的注册房地产估价师

工作人员	姓名	注册号	签名	签名日期
作业人员	易晓芳	3420120016		2019.9.12
审核人	王伟宏	3420040046		2019.9.12

(十二) 实地查勘期:

注册房地产估价师易晓芳于2019年9月3日上午对估价对象现场进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期:

二〇一九年九月三日至二〇一九年九月十二日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

二〇一九年九月十三日

